

平成28年11月29日判決言渡

平成26年（行ウ）第146号 建築確認処分取消請求事件

主 文

- 1 本件訴えのうち、①被告が株式会社ビッグヴァンに対して平成25年4月17日付け（第H25確認建築○号）及び同月30日付け（第H25確認建築○号）でした各建築確認処分並びに②被告が株式会社ビッグヴァン外2社に対して平成26年12月9日付けでした各建築計画変更確認処分（第H26確更建築○号及び第H26確更○号）の各取消しを求める部分を却下する。
- 2 被告が平成27年10月13日付けで株式会社ビッグヴァン外2社に対してした建築計画変更確認処分（第H27確更建築○）を取り消す。
- 3 原告らのその余の請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、これを2分し、その1を原告らの負担とし、その余は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

- 1 被告が株式会社ビッグヴァンに対し、平成25年4月17日付け（第H25確認建築○号。以下「本件建築確認処分B」という。）及び同月30日付け（第H25確認建築○号。以下「本件建築確認処分A」といい、本件建築確認処分Bと併せて「本件各建築確認処分」という。）でした各建築確認処分をいずれも取り消す。
- 2 被告が株式会社ビッグヴァン外2社に対し、平成26年12月9日付けでした各建築計画変更確認処分（第H26確更建築○号（以下「本件変更確認処分1A」という。）及び第H26確更○号（以下「本件変更確認処分1B」といい、本件変更確認処分1Aと併せて「本件各変更確認処分1」という。））をいずれも取り消す。

3 被告が株式会社ビッグヴァン外2社に対し、平成27年6月30日付け（第H27確更建築〇号。以下「本件変更確認処分2A」という。）及び同年10月13日付け（第H27確更建築〇号。以下「本件変更確認処分2B」といい、本件変更確認処分2Aと併せて「本件各変更確認処分2」という。また、本件各建築確認処分、本件各変更確認処分1及び本件各変更確認処分2を併せて「本件各処分」という。）でした各建築計画変更確認処分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

本件は、参加人及び訴外株式会社ビッグヴァン（以下「ビッグヴァン」という。）らが建築主となって建築する共同住宅（仮称・P1。以下「本件マンション」という。）の計画（以下「本件建築計画」という。）について、指定確認検査機関である被告が、建築基準法6条1項前段に定める建築確認処分（本件各建築確認処分）を行い、さらに、同項後段に定める建築計画変更確認処分（本件各変更確認処分1及び本件各変更確認処分2）を行ったところ、その近隣に居住する原告らが、本件建築計画は、建築物の高さ制限（建築基準法55条1項）や建築物の基礎の底部が良好な地盤に達することとしない旨（建築基準法施行令38条3項）等を定める建築基準法等の規定に適合していないものであるから本件各処分は違法であるなどと主張して、その取消しを求める事案である。

1 関係法令等の定め

本件に係る建築基準関係規定のうち主なものは、以下のとおりである。

(1) 建築確認について

ア 建築基準法6条1項前段は、建築主は、所定の建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることに

ついて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない旨を定め、同項後段は、当該確認を受けた建築物の計画の変更をして、所定の建築物を建築しようとする場合も、同様とする旨を定めている。

イ 建築基準法6条の2第1項は、上記アの建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築基準法の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者（以下「指定確認検査機関」という。）の確認を受け、確認済証の交付を受けたときは、当該確認は同法6条1項の規定による確認と、当該確認済証は同項の確認済証とみなす旨を定めている。

(2) 避難通路の設置について

ア 建築基準法43条2項は、地方公共団体は、一定の建築物の敷地が接しなければならぬ道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる旨を定めている。

イ 横浜市建築基準条例（昭和35年条例第20号。甲7）は、建築基準法の規定による建築物の制限の付加その他同法の施行について必要な事項を定めることを目的として定められた条例であるところ（同条例1条）、同条例6条2項は、共同住宅の敷地内には、避難上有効な出口から道路等に通ずる幅員2m以上の通路を設けなければならない旨を定めている。そして、ここにいう「道路等」の定義について、同条例5条2項は、道路、公園、広場その他避難上安全な空地と定めている。

(3) 建築物の階数について

ア 建築基準法50条（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設

備に対する制限)は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める旨を定めている。

イ 横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例(平成16年10月1日条例第51号。以下「地下室マンション条例」という。甲6)3条【法50条の規定に基づく地下室建築物の階数の制限】1項は、地下室建築物の階数は、第一種低層住居専用地域においては5を超えてはならない旨を定めている。

ウ 建築基準法施行令(平成28年政令第288号による改正前のもの。以下同じ。)2条(面積、高さ等の算定方法)1項8号は、階数の算定方法について、建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる旨を定めている。

(4) 建築物の高さについて

ア 建築基準法55条(第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度)1項は、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない旨を定めている。

イ 建築基準法92条(面積、高さ及び階数の算定)は、建築物の敷地面積、建築面積、延べ面積、床面積及び高さ、建築物の軒、天井及び床の高さ、建築物の階数並びに工作物の築造面積の算定方法は、政令で定める旨を定めている。そして、建築基準法施行令2条(面積、高さ等の算定方法)1項6号は、建築物の高さの算定方法について、地盤面からの高さによる旨を、同条2項は、上記の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位

置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3 mを超える場合においては、その高低差3 m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう旨をそれぞれ定めている。

(5) 建築物の基礎等について

ア 建築基準法20条は、建築物は、自重、積載荷重、土圧等に対して安全な構造のものとして政令で定める技術的基準等に適合するものでなければならぬ旨定めている。

イ 建築基準法施行令38条（基礎）3項は、建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない旨及びこの場合において、高さ13 m又は延べ面積3000 m²を超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積1 m²につき100 kNを超えるものにあつては、基礎の底部を良好な地盤に達することとしなければならない旨を定めている。

ウ 建築基準法施行令93条（地盤及び基礎ぐい）は、地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない旨を定め、岩盤については、長期許容応力度が1 m²につき1000 kNあるものとする事ができる旨を定めている。

エ 建築基準法施行令93条の規定に基づき定められた「地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法等を定める件」（平成13年7月2日号外国土交通省告示第1113号（以下「本件国交省告示」という。））は、第一の条において、地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法について、ボーリング調査（一）及び平板載荷試験（七）など同条列挙のものとする旨を定めている。また、同告示は、第二の条において、長期に生ずる力に対

する地盤の許容応力度を定める方法について、同条列举の3つの計算式のうちのいずれかによるものとする旨を定めており、そのうちの1つは下記のとおりである（以下「本件国交省告示の式」という。）。

記

$$q_a = 1 / 3 (i c \alpha C N c + i \gamma \beta \gamma 1 B N \gamma + i q \gamma 2 D f N q)$$

2 前提事実（争いのない事実及び顕著な事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 当事者等（弁論の全趣旨）

ア 原告らは、いずれも別紙1物件目録記載の土地（なお、別紙1中で定めたA敷地、B敷地等の呼称は本文中でも用いる。）の近隣に居住する者である。

イ 被告は、建築基準法77条の18から77条の21までの規定に定めるところにより指定を受けた指定確認検査機関である。

ウ ビッグヴァン及び参加人は、いずれも本件建築計画の建築主である。

(2) 本件各処分に至る経緯等

ア 本件建築計画及び本件各建築確認処分等

(ア) ビッグヴァン及び参加人は、本件各敷地上に本件マンションを建築することを計画し（本件建築計画）、B敷地については平成25年4月17日付けで（本件建築確認処分B）、A敷地については同月30日付けで（本件建築確認処分A）、それぞれ被告による建築確認処分（本件各建築確認処分）を受けた（弁論の全趣旨）。

(イ) 本件建築計画は、隣接するA敷地（面積合計3640.94㎡）及びB敷地（面積合計3988.91㎡）上に合計113戸のマンション（A敷地部分の建築面積は1167.40㎡で、B敷地部分の建築面積は1609.83㎡である。）を建築するというものである（弁論の全趣旨。なお、各敷地の形状や位置関係等については別紙2の1・2参照）

(ウ) 本件各敷地は、第一種低層住居専用地域にあり、建物の最高高さは10mとされている(乙33)。

(エ) 本件各敷地は斜面地に所在しており、本件マンションは、一部が地上にあり、一部が地下にあるものとして設計されている(弁論の全趣旨)。

(オ) 本件各建築確認処分に対する審査請求

原告らは、平成25年7月8日、横浜市建築審査会に対し、本件各建築確認処分の取消しを求める審査請求をしたが、同審査会は、平成26年1月17日、上記審査請求を棄却する裁決をした(争いのない事実)。

イ 本件訴えの提起

原告らは、平成26年4月1日、当庁に本件各建築確認処分の取消しを求める訴えを提起した(顕著な事実)。

ウ 本件各変更確認処分1

(ア) 被告は、本件建築計画につき、平成26年12月9日付けで、建築計画変更確認処分(本件各変更確認処分1)をした。上記処分に係る変更部分は、本件変更確認処分1A及び同1Bのいずれについても、敷地形状の変更、工作物の位置移動、これらによる敷地面積等の増減などのほか、訴外株式会社ワイ・エム・エフ(以下「ワイ・エム・エフ」という。)が建築主に加わった(以下、参加人、ビッグヴァン及びワイ・エム・エフを併せて「本件建築主ら」という。)ことである。(争いのない事実)

(イ) 原告らは、平成27年2月5日、横浜市建築審査会に対し、本件各変更確認処分1の取消しを求める審査請求をし、同年5月19日に実施された本件訴訟の第8回口頭弁論期日において、従前の請求に加えて、本件各変更確認処分1の取消しの訴えを追加する訴えの変更をした(乙73, 顕著な事実)。

エ 本件各変更確認処分2

(ア) 原告らは、本件訴えにおいて、B敷地上に建築予定の建築物（以下「B敷地建物」という。）の基礎の一部が良好な地盤（風化砂岩層であるNJ2層。甲42の13頁以下参照）には達していない旨の主張立証をしたところ（平成26年12月16日付け原告準備書面(4)2頁，甲48），被告は、上記の原告らの主張等には修正すべき点もあるが、一部の基礎が上記地盤に達していないように見える部分がある旨の主張立証をした（平成27年2月10日付け被告準備書面(5)3頁，乙21の1及び2）。

(イ) 本件建築主らは、平成27年5月20日、被告に対し、本件建築計画を変更する旨の申請を行い、被告は、同年6月30日付け（本件変更確認処分2A）及び同年10月13日付け（本件変更確認処分2B）で、それぞれ建築計画変更確認処分（本件各変更確認処分2）をした。上記各処分に係る変更部分は、建物等の形状及び配置の変更等及びこれに伴う建築面積・建ぺい率・建築物全体面積・延べ面積・容積率・建物の最高高さの変更などであり、B敷地については、変更前はA棟及びB棟の二棟であった建築物が変更後は一棟の建築物に変更された（争いのない事実）。また、上記(ア)に関連して、①B敷地建物の構造設計標準仕様において、地盤調査計画として平板載荷試験を3箇所以上実施すること、建築物の基礎の支持層として一部に微細砂層があることが加えられ（乙20，34），②B敷地建物の構造計算において、地盤の許容支持力については、N値が60以上となる微細砂層であれば長期許容支持力等の要件を満たすこととなることが示され（乙35），③実際に基礎工事を進めた際に想定地盤面と異なる地盤形状が明らかとなった場合、すなわち、「基礎下に支持層（N>60の風化砂岩層）が確認できない場合」の措置として、ラップルコンクリートを支持層に根入れする置換工

法を行うことが明記された（乙36～38）。そして、同年6月及び10月、上記の平板載荷試験が実施された。（乙58の1～4）

（ウ）原告らは、横浜市建築審査会に対し、本件各変更確認処分2のうち、本件変更確認処分2Aについては平成27年8月28日に、本件変更確認処分2Bについては同年10月28日に、それぞれ各処分の取消しを求める審査請求をし、同年12月15日に実施された本件訴訟の第4回弁論準備手続期日において、従前の請求に加えて、本件各変更確認処分2の取消しの訴えを追加する訴えの変更をした（乙73、顕著な事実）。

オ 軽微変更（以下「本件軽微変更」という。）

本件建築主らは、被告に対し、平成28年4月21日、軽微変更報告書を提出した。上記報告に係る変更部分は、B敷地建物の3m毎平均地盤面の算定方法等（変更前は存在していたE領域-IIを削除するなど）であり、建物の最高高さは、変更前の9.93mから変更後の9.88mとなった（乙63、69）。

カ 各審査請求に対する裁決

横浜市建築審査会は、上記ウ(イ)及びエ(ウ)の各審査請求を併合して審理の上、平成28年6月17日、上記ウ(イ)の審査請求を却下し、上記エ(ウ)の各審査請求を棄却する旨の裁決をした（乙73）。

キ 参加人の参加

参加人は、平成28年6月24日、行政事件訴訟法22条1項に基づき被告を被参加人とする本件訴訟への訴訟参加を申し立て、当裁判所は、原告ら及び被告の意見を聴いた上、同年7月6日、参加人を参加させる決定をした（顕著な事実）。

3 争点

本件における争点は、主張整理の結果、以下のとおりとなった（第9回弁論準備手続調書別紙参照）。

(1) 本案前の争点

本件各建築確認処分及び本件各変更確認処分1の取消しの訴えの適法性

(2) 本案の争点

本案の争点は、本件建築計画が建築基準関係規定に適合しているか否かであり、具体的には以下の点が争われている。

ア 横浜市建築基準条例6条2項への適合性（避難通路の設置）【A敷地関係】

イ 地下室マンション条例3条への適合性（建築物の階数）【B敷地関係】

ウ 建築基準法55条1項への適合性（高さ制限）【B敷地関係】

エ 建築基準法20条及び建築基準法施行令38条3項への適合性（良好な地盤への到達等）【主としてB敷地関係】

4 争点に関する当事者等の主張の要旨

(1) 争点(1)（本件各建築確認処分及び本件各変更確認処分1の取消しの訴えの適法性）について

(原告らの主張の要旨)

本件各処分はそれぞれ有効なものとして存在し、先行する処分が違法である場合には、それを前提とする変更処分も違法となることを免れない。よって、本件各処分はいずれも取り消されなければならない。

(被告の主張の要旨)

建築確認処分と建築計画変更確認処分については、建築計画変更確認処分がなされた場合、変更後の確認処分に基づいて建築工事着工が可能となる反面、従前の建築確認処分によっては建築工事を行えないこととなる関係にある。したがって、行政事件訴訟法において原告らが取消しを求めるべき処分の対象は、最終の計画変更確認処分であって、その処分前の確認処分の取消しを求める部分（本件各建築確認処分及び本件各変更確認処分1の取消しを求める部分）は、取消しの対象を欠き、訴えの利益がない。

(2) 争点(2)ア (横浜市建築基準条例6条2項への適合性(避難通路の設置)

【A敷地関係】)について

(被告の主張の要旨)

ア そもそも、主観訴訟である取消訴訟においては、自己の法律上の利益に関係のない違法を理由として取消しを求めることはできないところ(行政事件訴訟法10条1項)、避難通路についての規制の趣旨は、不特定多数の人が利用する一定規模の建築物に非常時に有効な避難通路を確保することにあることからすれば、本件マンションを利用する居住者等の非常時の安全確保が法律上の利益であって、原告らの利益とはいえない。

イ 横浜市建築基準条例6条2項にいう道路等は「道路、公園、広場その他避難上安全な空地」と定義され(同条例5条2項)、「避難上安全な空地」については、建築基準法42条に規定する道路には該当しないが幅員1.8m以上のものなどが該当するとされる(「横浜市建築基準条例及び同解説」(平成24年版)(甲37、以下「本件解説」という。)参照)。そうすると、敷地内の避難通路は必ずしも道路に接している必要はなく、「避難上安全な空地」に接していれば足り、「避難上安全な空地」に該当するか否かは、当該空地の幅員が1.8m程度以上確保されているか否かのほか、道路に至るまでの当該空地の長さなどを総合的に考慮して判断される。

A敷地上に建築予定の建築物(以下「A敷地建物」という。)の出口は、関東財務局横浜財務事務所が管理する国有地(以下「本件青地」という。)を經由して横浜市道に接続しているところ、本件青地は、法定の確認申請図書上、1.8m以上の幅が確保され、長さも15mほどと短く、非常時の有効な避難通路として十分な機能を有することは明らかであるから、

「避難上安全な空地」に該当する(避難通路、本件青地及び横浜市道の位置関係については別紙3(なお、同別紙中、「本件青地」の書き込みは、

見やすいように関係箇所を明らかにしたものである。) 参照)。

原告らは、本件青地について、原告P 2宅の塀とU字溝(以下「本件U字溝」という。)の水路に挟まれているため幅員が1.6mしかない部分があると主張するが、指定確認検査機関が行う建築確認業務は、法定の確認申請図書等の記載のみに基づいて形式的に審査すれば足り、敷地の実情が申請書の記載と符合するか否かなどの調査等をすべき義務まで課されるものではない。被告は本件青地部分に原告P 2宅の塀が存在することを確認検査時点で知る由もないから、建築確認処分の適法性判断の基礎とすべき事情ではない。

この点を措くとしても、本件青地には、本件建築計画の建築主であるワイ・エム・エフ所有の土地(現況は公衆用道路)が隣接しており、同土地には本件U字溝が存在するが、本件U字溝には蓋がされ、その上は十分通行可能であり、本件青地と本件U字溝を含めた通行可能部分の幅員は、一番狭いところで1.93m存在し、ワイ・エム・エフ所有地を考慮すれば、1.8mを超える幅員が確保されている。なお、原告らの上記主張は、原告P 2自身が不当に越境しているにもかかわらず、それをいいことに青地の幅が足りないなどと主張する濫用的主張である。

また、原告らは、本件各建築確認処分前に、被告に対し、本件青地が避難通路に該当しないことや現地調査をすべきことなどを申し入れているなどと主張するが、このような申入れがあったからといって、現地調査義務が生じるとする根拠はない。

(原告らの主張の要旨)

ア 横浜市建築基準条例6条は、居住者の安全だけでなく、近隣住民の権利関係や安全の保護との調整も図った規定であると解される。原告P 3は本件青地を通行の用に供し、災害時にも使用する必要があり、他の原告らについても、本件青地先の市道を通行の用に供しており、ここにマンション

住民が避難のため殺到すると、避難することができなくなってしまうから、A敷地に係る建築計画が横浜市建築基準条例6条に適合しているか否かは、原告らの生命、身体、財産、人格的権利等の自己の法律上の利益と密接に関係するものであって、行政事件訴訟法10条1項の制限を受けるものではない。

イ 横浜市建築基準条例及び同解説（本件解説）によると、横浜市建築基準条例6条2項にいう「道路等」のうち「避難上安全な空地」については、建築基準法42条に規定する道路に該当しない道で、幅員が1.8m以上4m未満の「公道」と定義されている。

しかるに、本件青地は単なる国有地であり、公道ではないから「避難上安全な空地」には該当しない。また、本件青地について、国は避難通路又は避難先として使用することに同意しておらず、このように、他人の土地を不法に通行しなければならない土地は、法的に避難通路とは認められない。さらに、本件青地の両側は隣家の原告P2宅の塀と本件U字溝の水路に挟まれているため、通行可能な部分は1.6mしかなく、この点からも、「避難上安全な空地」には該当しない。

被告は、確認申請図書等の記載のみに基づいて形式的に判断すれば足り、実情を調査すべき義務を負うものではないと主張するが、建築物の敷地や隣接土地については、それが事実と一致しているという実質的審査を含むべきであり、少なくとも審査過程で知り、ないし知り得た事実については、審査の対象とされなければならない。そして、原告ら代理人が本件各処分前に本件青地が避難通路に該当しないこと、現地調査をすべきことなどを申し入れたこと（甲38の1・2）や、本件変更確認処分2Aに先立ち本件訴訟において現況図（甲46の1・2）を提出し、本件青地上に塀が存在して、現況では通行可能部分は1.8m未満であることを指摘してきたことなどからすれば、被告はこれを認識し、調査の対象とすべきこ

とは明らかである。さらに、これらのことは、本件変更確認処分2 Aに係る申請書類（甲59）にも明記されている。

なお、被告は、本件U字溝には蓋がされていてその上を通行可能である旨主張するが、これは、本件訴訟係属中の平成26年12月18日に本件建築主らが蓋をしたものであり、本件建築確認処分後かつ係争中の違法な現況変更行為であるばかりか、大雨の時に雨水が本件U字溝に流入しにくくなり、青地にあふれさせるかえって危険な行為である。

本件青地部分は、上記のように狭隘な上、周辺の崖が崩れやすく、排水もあふれやすいという危険なものであり、「避難上安全」ともいえない。現に、本件マンションの建築工事において大量の固化流動化土が流出するという事故が発生した際、本件青地部分を埋め尽くし通行不能となっている。

(3) 争点(2)イ（地下室マンション条例3条への適合性（建築物の階数）【B敷地関係】）について

（被告の主張の要旨）

ア 建築物の階数の算定について、建築基準法施行令2条1項8号後段は、建築物の一部が吹抜きとなっている場合…においては、それらの階数のうち最大なものによる旨規定しており、国土交通省住宅局編集の手引書（乙48）にも、「建築物の部分によって階数が異なる場合」「建築物の内部に吹抜きをもつ場合は、吹抜き以外の床のある部分で、階数の最大な部分の階数をその建築物の階数とします。」旨の記載がある。

イ 原告らは、B敷地建物のエントランス部分の階数が6階であると主張するが、同部分の2台のエレベーターのうち的一方（東側エレベーター）は地上1階部分が、他方（西側エレベーター）は地上2階部分がそれぞれ通過階となっており、通過階のホール部分は吹抜けになっていて、隣の着床階のホールとは転落防止の手すり等で区画されているから、いずれの部分

も階数は5であり（乙39～45）、地下室マンション条例3条に適合している。

建築計画概要書上「地上（3階）」、「地下（3階）」などと記載されているとの原告ら指摘については、計画変更確認申請書と条例における階数の認定方法には違いがあるが、階数の認定方法は上記のとおりである。

法床面積図に基づく原告らの主張については、原告らの指摘する部分は、RC壁を床面積に算入していたものであり、床は存在しない。この点については、平成28年4月21日付けの本件軽微変更により修正されている（乙63～66）。

階数の判定に当たっては圧迫感の減少等の観点から周囲の住民から見た外観の高さ、階数が基準とされなければならないとする原告らの主張は、独自の解釈である。

（参加人の主張の要旨）

被告と同じ。

（原告らの主張の要旨）

ア B敷地は第一種低層住居専用地域であるから、地下室マンション条例3条1項によって階数5階までの建築物しか建築できないが、以下のとおり、B敷地建物のエントランス部分は階数6階の建築物であるから、本件建築計画は同項に適合していない。

（ア） 建築計画概要書（乙33）上、「地上（3階）」、「地下（3階）」又は「【イ．地階を除く階数】3」、「【ロ．地階の階数】3」とされている。

（イ） 構造上6階建ての建物として設計されていることが図面（乙37のA棟軸組図(1)、乙56、11枚目の構造図）上明らかである。

（ウ） 図面（法床面積図。甲80の1～3）上、エレベーターホールの吹抜け部分の隣に床がある部分があり、床面積にも算入されている。

イ 地下室マンション条例は、本来3階建建物しか建たない用途地域につき、特別に厳格な条件のもと、+2階を例外的に認めたものであり、その趣旨は、用途地域にそぐわない高さ、ボリュームの建物が建つことによって、周囲の住環境に与える圧迫感やボリュームの軽減を目的としているのであって、その階数の判定に当たっては、圧迫感の減少等の観点から、周囲の住民から見た外観上の高さ、階数が基準とされなければならないところ、B敷地建物のエントランス部分は、最下階からの高さが18.450m、原告P3の自宅敷地からすると30mも高く、明らかに条例の趣旨に反する。

(4) 争点(2)ウ(建築基準法55条1項への適合性(高さ制限)【B敷地関係】)について

(被告の主張の要旨)

ア 建築物の高さは地盤面からの高さによるとされ(建築基準法施行令2条1項6号)、ここにいう地盤面については、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいうとされている(同条2項)。そして、平均地盤面の算定については、神奈川県建築基準法取扱基準(乙71の2。以下「本件取扱基準」という。)において、「各領域の境界線は直線を用い、その境界部分も地面に接するものとみなして算定する」こととされている。

イ 本件建築計画(本件軽微変更前のもの)においては、別紙4(なお、同別紙中、「①」「②」「③」「④」「⑤」「⑥」「⑦」の書き込みは、見やすいように関係箇所を明らかにしたものである。)、5の図面のとおり、領域分けの高さ起点である海拔44.30mの地点(別紙4に①と記載されている地点。以下、「①」又は「①地点」などともいう。①以外の地点についても同じ。)から下方3mごとにA~Eの各領域が設定され(A領

域は高さ41.30～44.30m、B領域は高さ38.30～41.30m、C領域は高さ35.80～38.30m、D領域は高さ32.30～35.30m、E領域は高さ29.30～32.30m)、各領域についてそれぞれ平均地盤面が算定されている。

原告らは、E領域の設定又は平均地盤面の算定方法が誤っている旨主張するところ、E領域は、別紙4において、㉒、㉓、㉔、㉕で囲まれた部分（E領域－Ⅰ）及び㉖と㉗の間の線状の部分（E領域－Ⅱ）であり、この部分について、領域の境界線として直線を用い、その境界部分も地面に接するものとみなして算定することになる。そうすると、E領域の平均地盤面は30.86mとなるところ、この部分は4階建て部分であり、その高さは40.79mであるから、平均地盤面からの高さは9.93mとなり、10m以内である。（なお、E領域－Ⅱ部分は、垂直線上の領域であり、その領域内には建物が存在しないため、本件軽微変更により削除され、建築物の最高高さは9.93mから9.88mに変更となっている。）

ウ このようなE領域の設定及び造成地盤面は、開発許可の手続内で審査され、適法であるとして開発許可を得ているものであり、建築確認においては、開発許可において審査された造成地盤面を前提に、建物が高さ制限に反していないかを確認すれば足りる。

エ 原告らは、別紙4の㉕と㉖の間の1m四方の部分（以下「本件突起状部分」という。）が不合理であるとも主張するが、この部分は開発許可により認められたものである。本件突起状部分については、もともとB敷地上には建物が2棟建設される予定であったところ、その建物の間のスペース部分に㉕、㉖間の原地形を残したものであり、特別に盛土を行って残したというものではなく、何ら不合理なものではない。切土については、切土を行う角度を除いて規制は存在せず、この点が違法となるものでもない。本件建築主らは、原地形を利用してより高い建物を建築することもできた

はずであるが、㉔、㉕のみを残して切土したことにより、近隣住民に対して有利に働いている部分もある。なお、本件突起状部分が切土されており存在しないとの点は、施行上の問題にすぎず、本件各処分を違法たらしめるものではない。

オ 原告らがその主張の根拠とする建設省住宅局建築指導課建設専門官から特定行政庁建築主務課長あて通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」（甲103。以下「本件専門官通知」という。）については、同通知を受けてどのように運用するかは各特定行政庁に任されている。神奈川県においては、本件取扱基準に基づいて確認審査がされており、上記のE領域の設定や平均地盤面の算定は、この運用に基づくものであり、何ら違法はない。

カ 以上のおりであって、B敷地におけるE領域の設定、平均地盤面の算定その他について問題はなく、本件建築計画は、建築基準法55条1項に適合している。

(参加人の主張の要旨)

ア 原告らがその主張の根拠とする本件専門官通知は、からぼりがある場合と盛土が行われている場合に係る記載であるが、本件突起状部分は現況地盤の高さを残した切土である。切土については法規制は存在せず、明確かつ具体的な使用方法がなければならないといった合理性や目的は要求されていないのであって、原告らの主張はその前提を欠く。建築基準法55条1項は、良好な住環境を備えた地域の日照、通風及び採光を保護するなどのために10mの高さ制限を設けたものであるが、これらは絶対的に保護されるものではなく、もともとの地形による地盤面を前提にして高さ10mを超えない建物でなければならないという限度で既存の周辺住宅が保護されるにとどまるのである。また、原告らは「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2013年度版」（甲108。以下「適用事例

2013年度版」という。)もその主張の根拠とするが、2009年度版の適用事例には原告らの指摘するような記載はない。

なお、本件突起状部分は、もともとB敷地建物はほぼ全てが5階建ての予定であったところ、建設に反対する一部住民への配慮から、建物を北側境界線から離すとともに、5階建て部分をより少なくするようにした際、建物南側の高さを維持するため、現況地盤の高さで32.3mを維持できる本件突起状部分を残すこととする一方、あまりに大きな地盤として残すと本件マンションの住民の居住性を損なうことや、デザインなども考慮して現在の設計としたものであり、合理性がある。

イ 本件突起状部分の大きさや領域設定などについては、開発許可申請の事前審査の段階で、横浜市の開発許可を担当する宅地審査課だけでなく、建築確認を担当する建築安全課においても事前に十分検討を加えた上で、これを了解している。横浜市においては、開発許可手続を進める過程で、宅地審査課は、平均地盤や領域設定の適法性につき建築審査課に十分確認を取りながら進めており、建築確認関係についても適法性が認められる場合に宅地審査課が開発許可の同意通知書を交付している。開発許可の手続においては、平均地盤面算定図も提出することになっている。よって、開発許可がされたにもかかわらず、その後建築確認がされないという事態は運用上あり得ない。

ウ 原告らは、別紙4の図面の②⑥と②⑦の間の部分は盆地、大きな谷上であると断定するが、同部分は高低差が3m、長さが42.150mにすぎないことからすると、盆地又は谷には当たらない。

(原告らの主張の要旨)

ア B敷地は第一種低層住居専用地域であり、建物の高さの限度は10mとされているが、以下のとおり、E領域の設定又は平均地盤面の算定方法が誤っており、正しく算定すると、B敷地建物の高さは10mを超えるから、

本件建築計画は、建築基準法55条1項に適合していない。

イ 本件専門官通知によれば、高低差が3mを超える場合の地盤面の算定については、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定するとされている。そして、建築物が周囲の地面と接する位置については、原則として造成後の地形によるものとされているが、人為的な造成行為によって、それが著しく不当な結果をもたらす場合には、人為的な造成行為がないものとしての建築物が実際に接する地表面に修正するものとされている。設定する領域の平面的形状については、地盤面を算定するためのそれぞれの領域は直線とすることを前提とするが、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理な場合には、合理的な他の形状による境界線でもって、領域を設定するとされ、境界線を直線とすることが不合理な場合については、敷地の形状の特殊性により、直線での設定が著しく不相当と認められるものとされている。そして、敷地の形状の特殊性については、例えば、盆地、谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって建築物が建築される場合等が考えられるとされている。

ウ B敷地建物は、以下のとおり、盆地、谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって建築物が建築される場合であって、敷地の形状の特殊性により、直線での設定が著しく不相当と認められるものに該当する。

すなわち、別紙4の㉔と㉕の間の中心部は盆地、大きな谷上であって、馬蹄形状に高さ2.9m以下の部分が存在し、この部分はE領域とされるべきである。また、㉔と㉕の間の谷以外の部分も、高さ2.9.3mに切土されることとなっている、しかし、本件建築計画においては、本件突起状部分（別紙4の㉓と㉔の間の部分）だけ人為的に高さ3.2.3mの部分が残され、㉔地点と㉕地点のそれぞれの高さが3.2.3mであるとして、この間を直線で結び、平均地盤面が算定されている。このような谷上の敷地で、脱法的な一部のみ隆起した敷地の両端の高い部分を直線で結ぶと、㉔と㉕

の間の40mにも及ぶ高さ32.3m以下の領域が無視されることになり、3mごとに領域を設定する意味がなくなってしまう。

B敷地建物の⑳と㉑の間は5階建て部分であり、その高さは43.60mであるところ(乙45)、上記のとおり、この部分にもE領域に属すべき部分が存在する。そして、E領域の平均地盤面は30.91mであるから、平均地盤面からの高さが10mを超えている。

なお、本件突起状部分は、本件変更確認処分2Bがされた平成27年10月13日の時点では造成業者によって切土され、存在しなかったところ、被告もそのことを認識可能であったから、より強い意味で⑳と㉑の間を直線で結ぶことは許されない。

エ また、本件建築計画においては、別紙4の㉕と㉖の間の部分も高さ32.3mとされているが、上記のとおり、意図的に偽装された本件突起状部分は無視されるべきであるし、現実にも、上記のとおり、本件突起状部分は切土によって存在しなくなっているから、㉕は高さ29.3m、㉖は高さ32.3mで、両者の平均の高さは30.8mとして計算されなければならない。これを前提としてE領域の平均地盤面を算定し直すと約30.2mとなる。B敷地建物の㉕と㉖の間は4階建て部分であり、その高さは40.79mであるから、平均地盤面からの高さが10mを超えることになる。

オ なお、被告は、本件専門官通知は本件建築計画には適用されない旨主張するが、同通知は、平成7年の閣議を受けて日本建築主事会議において検討され、主務官庁も概ね適当なものとして、全国の特定行政庁宛てに通知されているものであり、その内容は、まさに統一見解として、建築基準法のあるべき解釈を示したものにほかならない。また、横浜市の建築局建築指導部建築安全課の担当者は、建築基準法上の地盤面の算定方法の取扱いについて、適用事例2013年度版によっているとしているところ、適用

事例2013年度版にも本件専門官通知と同様の記載がある。さらに、被告は、開発許可手続において地盤面の設定等が審査されると主張するが、これらが審査されるのは建築確認審査段階であり、初歩的な誤りである。

カ 参加人は、本件突起状部分は現況地盤の高さを残した切土であるところ、切土については法規制は存在せず、合理性や目的も要求されていない旨主張するが、原告らは、建築基準法等の趣旨からして、本件専門官通知や適用事例2013年度版が適用されると主張するものである。なお、本件各建築確認処分は平成25年4月に、本件各変更確認処分1は平成26年12月に、本件変更確認処分2Bは平成27年10月にそれぞれされているから、2009年版には記載がなかった旨の参加人の主張は失当である。

また、参加人は、平均地盤面や領域設定については、開発事業計画変更の同意手続において、横浜市によってもチェックされており、同申請においては平均地盤面算定図も提出することになっている旨主張するが、開発許可手続と建築確認手続は法定の審査事項も申請書類も別個の手続であり、建物の高さや地盤面の設定は建築確認手続での建築主事による審査事項であるし、平均地盤面算定図は地下室マンション条例における盛土の制限のチェックの必要から提出されるものにすぎず、建築基準法上の高さ制限の適合性の適否については協議もチェックもされていない。仮に、同意という処分性のない手続で被告以外の者による判断がされたとしても、建築確認処分において判断の誤りが正され得るものである。

(5) 争点(2)エ（建築基準法20条、建築基準法施行令38条3項への適合性（良好な地盤への到達等）【主としてB敷地関係】）について

（被告の主張の要旨）

ア 良好な地盤への到達について

（ア） 建築基準法施行令93条は、地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容

支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない旨を定めている。そして、同条を受けて定められた本件国交省告示は、長期に生ずる力に対する地盤の許容応力度を定める場合について、「 $q_a = 1/3 (i_c \alpha C N_c + i_\gamma \beta \gamma 1 B N_\gamma + i_q \gamma 2 D f N_q)$ 」の式（本件国交省告示の式）等により地盤の許容応力度を定めるものとしている。

(イ) 本件マンションについては、平成18年12月までにボーリング調査、標準貫入試験等の地盤調査が行われ（以下「平成18年調査」という。甲18, 26, 42）、平成20年5月までにも新規のボーリング調査を含む追加調査が行われており（以下「平成20年調査」という。甲19, 27, 43）、その調査結果を前提として、上記の式に従って長期許容支持力が算出されている（乙35のP. 3-1）。

本件マンションは、支持基盤をN値（地盤の強度等を求める数値）が60以上の風化砂岩層（NJ2層。以下、単に「NJ2層」ともいう。）及び一部がN値が60以上の微細砂層（NJ1層。以下、単に「NJ1層」ともいう。）とし、地盤の長期許容支持力を1000 kN/m²として構造計算をしているから、地盤の許容支持力が1000 kN/m²であれば良好な地盤に到達しているといえるところ、本件国交省告示の式による計算結果は、NJ2層につき4094 kN/m²、NJ1層につき1243 kN/m²であって、いずれも1000 kN/m²を超えている。

このように、本件建築計画においては、B敷地建物の基礎が良好な地盤面に達するように設計されており、建築基準法施行令38条3項に適合している。

イ 地盤調査の方法について

(ア) そもそも、建築確認業務は、法定の確認申請図書等の記載のみに基づいて、これが適合しているかどうかを形式的に判断すれば足り、工事

現場の実情が申請書の記載と符合するか否かを調査する義務までは課されていない。加えて、本件建物のように規模の大きい斜面を掘削する場合、掘削前に地質調査結果で全ての地層を正確に想定することは困難であるから、工事実施時に平板載荷試験により支持力が1000kN/m²以上になることを確認することとして支持力を担保している。そして、実際に工事を進めた際に、想定地盤面と異なる地盤形状が明らかとなった場合には、支持層に達するまで掘削し、基礎下端と支持層の間をラップルコンクリート（コンクリートの塊）に置換し、基礎が地盤面に達するように施行される設計となっており、処分後の事情ではあるが、実際にB敷地においては平板載荷試験が実施され、長期許容支持力1000kN/m²以上が確保されていることが確認されている。

(イ) 原告らは、全ての基礎位置につきボーリングによる地盤調査が必要であり、平板載荷試験は原則として利用できない旨主張するが、そのようなことを求める法令等は存在せず、原告らの独自の見解を述べるにすぎない。

ウ 構造計算について

原告らは、B敷地山側垂直法等の土圧について、構造計算がされていないか、誤りがあるなどと主張するが、その指摘が誤りであることは、構造計算適合性判定結果通知書（乙54、56）に記載のとおりである。

(参加人の主張の要旨)

ア 良好な地盤への到達について

原告らは、甲48等を根拠として、B敷地建物の基礎底部が良好な地盤とはいえない細砂、微細砂層（NJ1層）上にあり、良好な地盤である風化泥岩層（NJ2層）に達していない旨主張する。

しかし、B敷地が良好な地盤の上にあることは平板載荷試験の結果から明らかである。また、そもそもNJ1層が良好な地盤とはいえないとする

前提そのものが誤っている。

なお、B敷地建物の構造計算書（乙35）P. 3-1には支持層としてNJ1層の記載があるが、これは、仮に地盤がNJ1層だとしても必要十分な地盤許容支持力が得られることを示したものであって、B敷地建物基礎がNJ1層にあることを示したものではない。

原告らは、基礎底部にNJ1層が目視されていると主張するが、その証拠として提出する写真（甲90, 99）は基礎底部の写真ではないし、写真からNJ1層であることすら明らかではない。

なお、原告らは、B敷地建物の構造計算書（乙35）中のNJ1層の粘着力の数値が誤っている旨主張するが、平板載荷試験の結果において十分な長期許容支持力を有することが明らかになっている。

イ 地盤調査の方法について

原告らは、建築基準法施行令38条3項は、複雑な斜面地の土質においては、最も弱い部分において基礎の底部が良好な地盤に達していることをボーリング調査等の確実な調査方法によって確認することを求める趣旨である旨主張するが、同項は、一定の建築物について基礎の底部が良好な地盤に達することを求めるものであって、具体的な調査方法を指示又は指定したものではない。

ウ 平板載荷試験について

原告らは、平板載荷試験の結果（乙58）について、基礎部分の表面のみコンクリートで覆った上試験を行うという違法な方法で行われた旨主張するが、このような事実はない。原告らは、甲99, 資料0-2の下側の写真において、周囲の土の色と平板載荷試験跡の色が異なるので、コンクリートを打設したと思いこんだものと思われるが、これは、平板載荷試験の実施に当たり、載荷板と地盤とのなじみをよくするため、薄く砂を撒いてから載荷板を設置したものにはすぎない（丙5参照）。原告らが平板載

荷試験のデータを分析したとする点についても、科学的知見の根拠がない勝手な解釈である。

(原告らの主張の要旨)

ア 良好な地盤に到達していないこと

平成18年調査や平成20年調査の各報告書（以下「平成18年報告書」、「平成20年報告書」という。）のほか、進行中の掘削工事等により、B敷地建物中央部の下には大きな埋没谷があることが判明しており、この部分は強固な支持基盤ではなく、分厚い軟弱な細砂層となっている。そして、以下の事情に照らすと、B敷地建物の基礎が良好な地盤に到達していないことは明らかであるから、本件建築計画は、建築基準法施行令38条3項に適合していない。

(ア) 軟弱地盤の存在

原告らの主張立証（土層断面図（甲48）など）により、B敷地で行われた既存ボーリングNo.7と8を結ぶ断面において、B敷地建物の谷側基礎が、良好な地盤とはいえない細砂、微細砂層（NJ1層）上にあり、良好な地盤である風化泥岩層（NJ2層）に達していないことが明らかとなった。これを受けて、被告も、本件変更確認処分2Bにおいては、B敷地東側基礎が堅固でない微細砂層のNJ1層上にあることを認めている。

現実にも、B敷地建物の地盤掘削の進行により、B敷地建物の谷側基礎のすぐ東側の地盤を標高23m付近まで掘削した結果、NJ1層であることが目視されている。

(イ) ボーリング調査の方法について

建築基準法施行令38条3項の趣旨からすると、複雑な斜面地の土質においては、全ての基礎部分においてボーリング調査を行わなければならない、少なくとも最も弱い部分において基礎の底部が良好な地盤に達し

ていることをボーリング調査等の確実な調査方法によって確認することが求められていると解される。本件では、B敷地は埋没谷上にあり、微細砂層、粘土層が目視され、被告も一部のマンション基礎が微細砂層上にあることを認めており、また、雨水貯留槽付近に標高2.3m付近まで掘削された後に埋め戻された場所があることから、これらの部分についてはボーリング調査等の確実な調査方法によって良好な地盤に達していることを確認すべきであったが、それが行われていない。

(ウ) NJ1層の長期許容支持力について

本件変更確認処分2Bの段階のB敷地建物の構造計算書(乙35)においては、NJ1層の長期許容支持力が 1243 kN/m^2 とされているが、以下のとおり、これは誤りである。

すなわち、NJ1層については、平成18年報告書(甲42)においては全体的には固結していない旨が記載されているにもかかわらず、平成20年報告書(甲43)においては、「凝灰質砂岩状を呈している」などとして岩盤とみなし、粘着力が 210 kN/m^2 と見積もられている。そして、上記構造計算書においては、NJ1層の粘着力を 210 kN/m^2 として、その長期許容支持力が 1243 kN/m^2 と算出されている。しかし、岩盤層(NJ2層)が風化により粘着力を失うことで細砂層(NJ1)が生じることは地質学の常識であり、そのため、細砂層の粘着力は岩盤部に比べて著しく小さく、 210 kN/m^2 ではありえない。細砂層と同様に固結していない埋土層、沖積層、崩壊土層の粘着力からすると、B敷地のNJ1層の粘着力は 30 kN/m^2 程度であるはずであり、これを前提とすれば、NJ1層の長期許容支持力も 1243 kN/m^2 の7分の1の 178 kN/m^2 程度にしかならないはずである。

(エ) 平板載荷試験について

被告が提出する平板載荷試験の結果(乙58)については、マンション

建物基礎の地盤強度調査においては、平板載荷試験はボーリング調査の補完的な調査方法でしかなく、ボーリングデータから地質構造と地盤強度が明らかであるなどの場合にのみ、その地盤強度の確認のために平板載荷試験を利用することが可能であるが、本件マンションについては、上記のとおり、建物基礎の一部の長期許容支持力が1000kN/m²未満であることが明らかであり、平板載荷試験を用いることができる場合に当たらない。

また、乙58のデータを分析すると、基礎部分の表面のみコンクリートで覆った上試験を行うという違法な方法で行われたことが明らかであり、信用性がない。

イ 構造計算について

建築基準法20条は、建築物が構造耐力上、同条の定める基準に適合するものでなければならないとして、建築物の構造計算と構造基準への適合を求めているが、上記のとおり、B敷地の長期許容支持力の計算は誤っており、また、A敷地も全体として堅固な地盤とはいえず、脆弱な細砂層、粘土層、風化砂岩層が深い地層まで交互に重なる互層となっている。

しかるに、B敷地山側垂直法（甲79の緑矢印4③④）、A敷地山側垂直法（同①②）及びA敷地エレベーター壁部分山側の垂直法（同⑤⑥）の土圧を支える外壁については、構造計算がされているかどうか明らかではなく、されているとしても、構造計算の結果が基準を満たしていない。よって、本件各敷地の構造計算には不備があり、建築基準法20条に適合していない。

第3 争点に対する判断

1 争点(1)（本件各建築確認処分及び本件各変更確認処分1の取消しの訴えの適法性）について

(1) 建築基準法6条1項前段は、建築主は、所定の建築物を建築しようとする

る場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない旨を定め、同項後段は、当該確認を受けた建築物の計画の変更をして、所定の建築物を建築しようとする場合も、同様とする旨を定めている。また、同法6条の2第1項は、指定確認検査機関の確認を受け、確認済証の交付を受けたときは、当該確認は同法6条1項の規定による確認と、当該確認済証は同項の確認済証とみなす旨を定めている。このような建築確認の制度は、建築工事の着手前に建築計画が建築基準関係規定に適合することについて建築主事等の確認を受けさせることにより、違反建築物の出現を未然に防止することを目的とするものであると解される。

以上のような建築基準法6条1項の前段及び後段の文理と、建築確認制度の趣旨、目的に照らすと、建築物の計画を変更して建築確認処分を受ける場合においては、その変更部分についてのみ建築確認処分を受けるのではなく、変更後の計画全体について建築基準関係規定に適合しているか否かが審査され、建築主事等は、変更後の計画が建築基準関係規定に適合すると判断したときは、新たな建築確認処分を行うことになると考えることができる。そして、建築主が建築物の計画を変更してその旨の申請を行い、実際に建築工事を行う建築物について建築主事等の建築確認処分を受けた場合、変更前の計画についての建築確認処分の効力を保持させておくべき合理的必要性は見出し難い。そうすると、建築主事等が変更後の計画について建築確認処分をした場合、既にされた建築確認処分の効力は、当然に消滅すると解すべきである。

- (2) 以上を前提とすると、本件各建築確認処分は、本件各変更確認処分1がされたことに伴いその効力を失い、本件各変更確認処分1は、本件各変更確認処分2がされたことに伴いその効力を失ったというべきであるから、本件訴

えのうち、本件各建築確認処分及び本件各変更確認処分1の取消しを求める部分は、取消しの対象を欠くものであって、訴えの利益がないというべきである。

これと異なる原告らの主張は採用することができない。

2 争点(2)ア(横浜市建築基準条例6条2項への適合性(避難通路の設置)【A敷地関係】)について

(1) 行政事件訴訟法10条1項の適用の有無

ア 行政事件訴訟法10条1項は、取消訴訟においては、自己の法律上の利益に関係のない違法を理由として取消しを求めることができない旨定めているところ、上記の違法とは、処分に存する違法のうち、原告の権利利益を保護する趣旨で設けられたものではない法規に違反した違法をいうものと解される。

イ 原告らは、横浜市建築基準条例6条2項の規定は、居住者の安全だけでなく、近隣住民の権利関係や安全の保護との調整も図った規定である旨主張する。

そこで検討するに、同条1項は、共同住宅など一定の用途に供する建築物につき、避難上有効な出口を2つ以上設けるべきことなどを定め、同条2項は、敷地内においてその出口から道路等に通ずる幅員2m以上の通路を設けるべきことを定め、同条4項は、同条2項の規定は増築等をする場合その他これに類する場合で市長が避難の安全上支障がないと認めて許可したときは適用しないことを定めている。このように、同条の規定は、建築物における屋外への出口や敷地内の避難通路について定めたものであって、出入口その他の避難施設、避難上必要な通路につき、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する避難の安全上必要な制限を付加したものであると解される(建築基準法35条、40条、上記条例1条参照)。他方、上記条例には、いわゆる接道義務に関する建築基準法43条1項及び2項

の規定を受けて、共同住宅などの建築物の敷地とそれが接すべき道路に関する規定が別途置かれ（5条）、それによる規制を通じて、建築物の周辺住民等も含めて、交通上、安全上、防火上の支障について配慮するものとなっている。

これらの点からすると、上記条例6条2項は、もっぱら建築物の居住者等の避難の安全を確保するため、その利益を保護する趣旨の規定であるといふべきであり、建築物の周辺住民の避難の安全を確保するものと解することは困難であって、その個別的利益を保護する規定であるといふことはできない。

そうすると、原告らが同項に関する違法を本件各処分取消訴訟において主張することはできないといふべきである。

これと異なる原告らの主張は採用することができない。

(2) 横浜市建築基準条例6条2項への適合性について

なお、審理の経過に鑑み、仮に原告らにおいて同項違反を主張することができる場合において、その適合性について検討する。

ア 横浜市建築基準条例6条2項は、共同住宅の敷地内には、避難上有効な出口から道路等に通ずる幅員2m以上の通路を設けなければならない旨を定め、同条例5条2項は、「道路、公園、広場その他避難上安全な空地」をもって、上記の「道路等」という旨定めている。

そして、横浜市は、上記条例に関し、「横浜市建築基準条例及び同解説」（甲37。本件解説）を作成し、同市における上記条例に関する取扱いを明らかにしているところ、本件解説によれば、道路等のうち「その他避難上安全な空地」とは、「将来においても現況が担保されることが確実な次のようなものが該当」するとの記述があり、その例として、①「建築基準法第42条に規定する道路に該当しない道で、幅員1.8メートル以上4メートル未満の公道」、②「水路を埋め立てて造った道で、幅員1.8メ

ートル以上のもの」が列挙されている。そして、横浜市は、被告に対し、本件解説の上記内容に則った照会回答を行っている（甲 2 1, 乙 1 4 の 1, 2）。

もつとも、本件解説の上記のような性質と、上記条例が「その他避難上安全な空地」につき数値をもって定義していないことに照らすと、本件解説に示された上記①, ②は、横浜市が「避難上安全な空地」に該当するものとして取り扱う典型例を例示列挙したものにすぎないというべきであり、厳密には上記①, ②に当たらない空地であったとしても、避難の安全の観点からみて、避難通路の接続する先として上記①, ②と同程度のものと認められるのであれば、上記条例の解釈上、「避難上安全な空地」に当たると解することは妨げられないというべきである。

イ これを本件についてみると、A敷地建物については、建築物の出口から本件青地に至る経路が避難通路とされているところ（別紙3）、①本件青地は、地積測量図等（乙7の1及び2）において、図面上、1.8m以上の幅があると認識できること（乙13の1～5）、②現況においては、本件青地（国有地）のうち通路の敷地となっている部分（原告P2宅の塀と本件U字溝の水路の間の部分）のみをみると、幅が1.8mに満たない場所があること（甲22）、③他方、本件青地に隣接して、本件建築主らが所有する土地（公衆用道路）が存在するところ、それらは一体として通路状の敷地を形成しており、この通路状の敷地については、1.93m以上の幅が確保されており（乙15, 22, 23）、その一部に含まれるU字溝部分については、蓋をすればその部分も含めて通行可能な状態であること（甲52, 84の2）が認められる。また、本件青地には住宅敷地が隣接しており（乙15）、従来、その住民の通行の用に供されてきたことがうかがわれるところ、今後、周辺の崖が崩れて本件青地の通行に具体的な支障を生じさせる蓋然性が高いことを裏付けるに足りる的確な証拠は提

出されていない。

以上の点を勘案すると、本件青地等が形成する通路状の敷地は、厳密には本件解説が例示列挙する空地には当たらないものであるとしても、避難の安全の観点からみて、避難通路の接続する先としてそれと同程度のものと認めることができるから、上記条例の解釈上、「避難上安全な空地」に当たると解することは妨げられないというべきである。

ウ 以上のとおり、本件青地等が形成する通路状の敷地は「避難上安全な空地」（横浜市建築基準条例5条2項）、ひいては「道路等」（同条例6条2項）に該当するということができるから、本件建築計画は、同項に適合しているということができる。これと異なる原告らの主張は採用することができない。

3 争点(2)イ（地下室マンション条例3条への適合性（建築物の階数）【B敷地関係】）について

(1) 地下室マンション条例3条1項は、地下室建築物の階数は、第一種低層住居専用地域においては5を超えてはならない旨を定めているところ、前記前提事実(2)ア(ウ)のとおり、B敷地は第一種低層住居専用地域にあるから、その階数は5を超えてはならないこととなる。

原告らは、B敷地建物は階数6階の建物であるから、本件建築計画は同項に適合していない旨主張するので、この点について検討する。

(2) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、B敷地建物に係る建築計画（本件変更確認処分2Bのもの。）につき、以下の事実が認められる。

ア B敷地建物は、63戸の居住部分を中心とする共同住宅であり、居住部分の北側は4階建て部分、南側は5階建て部分となっており、さらにその南側にエントランス部分が設けられる計画となっている（乙32、33、39～45）。

イ エントランス部分には東西方向に並ぶ2基のエレベーターが設置され

ている。2基のエレベーターは、いずれも、地下3階から地上3階（エントランス階）の範囲を動くが、このうちの1基（東側エレベーター）は地上1階を不停止階とし、もう1基（西側エレベーター）は地上2階を不停止階としており、各不停止階については、エレベーター前のエレベーターホール部分が吹き抜けとなっている。（乙39～45，47）

ウ B敷地に係る「確認済証」（乙32）の「主たる建築物の階数」は、「地階を除く階数（地上階数）」「3」、「地階の階数」「3」とされており、「計画変更確認申請書（建築物）」（乙33）にも同旨の記載がある。

(3) 検討

ア 地下室マンション条例2条は、同条例における用語の意義は建築基準法、建築基準法施行令及び都市計画法の例による旨を定めているから、上記の「階数」については、それを定義している建築基準法施行令2条1項8号の定めに従って判定することになる。そして、同号は、建築物の「階数」について、建築物の一部が吹き抜けとなっている場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる旨定めている。上記の定めによれば、建築物の複数の部分に別々の吹き抜けが存在する場合においては、それぞれの部分ごとにみて階数が最大となる部分の階数をもって、その建築物の階数とすることになると解される。

イ これを本件についてみると、上記(2)イのとおり、B敷地建物のエントランス部分は、地下3階からエントランス階（地上3階）まで6階分を有するものの、2基のエレベーターのうち、1基は地上1階を不停止階とし、もう1基は地上2階を不停止階とし、不停止階については、エレベーター前のエレベーターホール部分が吹き抜けとなっているというように、互い違いの構造となっており、そのいずれについても、床がある部分の階数は5である。また、B敷地建物の住居部分の階数は5又は4である。そうす

ると、「これらの階数のうち最大なもの」は5であり、B敷地建物の階数は5であることになるから、本件建築計画は、地下室マンション条例3条に適合しているといえることができる。

なお、上記(2)ウのとおり、確認済証等には、「地階を除く階数（地上階数）」と「地階の階数」をそれぞれ3と表記している部分があるが、これらは、地上と地階を分けてみれば、それぞれの階数が3と判定されることから、上記のような表記となったものと解される所であり、上記の判断を左右するものとはいえない（なお、建築基準法施行令2条1項8号の文理上も、建築物の部分につき観念し得る「階数」と、それを前提として定められる建築物全体の「階数」との双方の概念があることを前提としているといえることができる。）。

ウ 原告らは、地下室マンション条例は、本来3階建建物しか建たない用途地域につき、特別に厳格な条件のもと、+2階を例外的に認めたものであり、その趣旨は、用途地域にそぐわない高さ、ボリュームの建物が建つことによって、周囲の住環境に与える圧迫感やボリュームの軽減を目的としているのであって、その階数の判定に当たっては、圧迫感の減少等の観点から、周囲の住民から見た外観上の高さ、階数が基準とされなければならないなどとして、B敷地建物の階数が6であると主張する。

しかしながら、地下室マンション条例3条が、第一種低層住居専用地域について地下室建築物の階数を5を超えることができない旨を定めている趣旨は、建築物の高さの最高限度が10mである最高限度第一種高度地区においては、平坦地であっても、住宅地下室の容積不算入制度を最大限利用した場合、合計5階までの建築物の建設が可能となることから、斜面地における地下室建築物の階数においても、平坦地における最大可能な階数である5階までとしたというものであり（甲6）、斜面地における地下室建築物につき5階とすることを例外的に許容したものとまで解するこ

とはできない。また、同条例上、階数の定義については、上記アのとおり、建築基準法施行令の規定によるものとされており、これと異なる解釈をすべき場合が予定されているとはいえない。そうすると、地下室マンション条例の対象となる建築物に吹き抜けがある場合であっても、その「階数」を定めるにあたり、建築基準法施行令2条1項8号の上記アのような解釈を変更しなければ地下室マンション条例の趣旨を全うできなくなるとまではないと解されるところである。

以上のとおりであるから、原告らの上記主張は採用することができない。

4 争点(2)ウ（建築基準法55条1項への適合性（高さ制限）【B敷地関係】）について

(1) 高さ制限とその基礎となる地盤面の算定手法について

ア 建築基準法55条1項は、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない旨を定めているところ、前記前提事実（第2の2）(2)ア(ウ)のとおり、本件各敷地は、第一種低層住居専用地域にあり、建物の最高高さは10mとされている。

他方、同法92条は、建築物の高さ等の算定方法は、政令で定める旨規定し、これを受けて、建築基準法施行令2条1項6号は、建築物の高さは「地盤面」からの高さによる旨を定め、同条2項は、上記の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう旨を定めている。

イ 神奈川県建築行政連絡協議会（神奈川県下の特定行政庁及び指定確認検査機関で構成する団体）は「神奈川県建築基準法取扱基準―面積，高さ，

階数等の算定方法一」（本件取扱基準）を作成し、同県における上記施行令に関する取扱いを明らかにしている（乙71の2，弁論の全趣旨）。

本件取扱基準は、地面と接する位置の高低差が3mを超える場合は、①まず、地盤面を算定する領域を設定するとし、その設定方法は、「地面と接する位置の最高点又は最低点から3mごとに領域を設定する。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、3m以内ごとの適切な高さにより領域を設定することができる。」「3mの起算点は、原則として、建築物の最高点又は最低点とし、当該起算点から3mごとに領域を設定する。」とし（5-2-1。80頁）、②次に、設定した領域ごとに地盤面を算定するとし、その算定方法は、「設定した領域ごとに、その全周長で地面と接する位置の平均高さを算定する。なお、各領域の境界線は直線を用い、その境界部分も地面と接するものとみなして算定する。」としている（5-2-2。82頁）。

ウ 他方、建設省（当時）住宅局建築指導課建設専門官は、上記の算定方法について、平成7年5月22日付けで、特定行政庁建築主務課長あて通知「「高さ・階数の算定方法・同解説」について」（本件専門官通知）を發し、日本建築主事会議会長から各特定行政庁建築主務部長あてに送付された上記の文書については、建築基準法施行令2条に規定されている地盤面等の算定方法に関する運用を示すものとしておおむね適当であるとしている。

そして、本件専門官通知は、領域設定に関し、上記イ①の方法のほか、垂直な面に建築物の一部が接する場合について、「低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切り分けて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する」との手法を挙げている。また、地盤面の算定に関し、上記イ②の方法のほか、地盤面を算定するためのそれぞれの領域は直線とすることを原則とするが、「敷地や建築

物の形状によりこの方法によることが不合理な場合には、他の形状の境界線でもって、領域を設定する」との手法を挙げ、不合理な場合として、敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不相当と認められるものがあり、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって建築物が建築される場合等が考えられるとしている。

また、日本建築行政会議（全国の特定行政庁、指定確認検査機関等で構成する団体）は、「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2013年度版」（適用事例2013年度版。甲108）を公にしているところ、これにも、本件専門官通知と同旨の記載がある（96頁）。

エ 上記のとおり、建築基準法施行令2条2項は、「地盤面」につき、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面」をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合には「高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面」すなわち平均地盤面を求めるべき旨を定めているところ、同項の定め方が必ずしも詳細ではないことに照らすと、平均地盤面の高さにつき、同項の定めと整合するような定型的で合理的な手法をもって算定することが望ましいことが明らかであり、本件取扱基準、本件専門官通知及び適用事例2013年度版のいずれも、上記イ①及び②の方法を定めているところである。他方、本件専門官通知及び適用事例2013年度版においては、上記イ①とは異なる領域設定の方法や、上記イ②の方法によることが不合理な場合の他の手法に係る記述がある一方で、神奈川県が定める本件取扱基準にはこのような手法に関する言及はないところ、被告は、本件専門官通知については、同通知を受けてどのように運用するかは各特定行政庁に任されており、神奈川県においては、本件取扱基準に基づいて確認審査がされているのであって、何ら違法はない旨主張する。

しかし、上記施行令に定める「地盤面」は、あくまで、「建築物が周囲

の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面」であるべきところ、例えば、敷地のごく一部のみが極端に盛り上がった形状である場合において、この盛り上がった部分のみを基準として地盤面を算定した場合、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さ」からおよそかけはなれた結果となってしまふであろうことは容易に想像し得るところであり、建築物やその敷地の形状の特殊性を一切問わずに上記の定型化された手法で算定することが許容されているものとまでは解されない。上記ウの本件専門官通知や適用事例2013年度版が、原則となる定型化された手法を定めつつも、例外的な場合をも定めているのは、このような場合も想定しつつ、建築基準法施行令2条2項の解釈の指針を示したものと解されるのであって、その内容は合理的というべきである。

このことを前提とすると、上記イの本件取扱基準は、上記施行令における地盤面の算定方法に関し原則となる定型化された手法を示すものにすぎず、それに従いさえすればいかなる場合にも当然に適法な平均地盤面が算定されることになることにはいえないと解することが相当である。これと異なる被告の上記主張は、採用することができない。

オ 原告らは、B敷地における領域の設定（D領域とE領域の境界の設定）に誤りがある旨主張するところ、以上の見地に従って検討する。

(2) B敷地建物の地盤の形状及び領域設定の概要

ア B敷地の形状は、その造成前において、東西方向に見れば東側を崖下とする急峻な崖地であり、南北方向に見ても相応の凹凸がある地形であった。この南北方向に関して、B敷地建物の東面に相当する部分をみると、その標高は概ね30m程度であったが、その中央付近（別紙6（なお、同別紙中、「②」「③」「④」の書き込みは、見やすいように関係箇所を明らかにしたものである。）の図面の②と③）と南端付近（上記図面の④）に、標高が概ね33m程度の尾根状の隆起があり、その間は緩やかな谷状

の地形となっていた（丙7）。

本件建築計画の前提となる造成計画においては、B敷地建物の東面に相当する範囲につき、概ね標高29.3mの高さで、建築物と地面とが接するよう、切土がされることが計画されたが、その中央付近（上記図面の②と③）の隆起の一部については標高32.3mの高さに切土がされて残されることが計画された。もっとも、標高32.3mの高さとして残されるのは、概ね1m四方の範囲に限られ、その余の部分は29.3mに切土されることになっていたことから、標高32.3mの高さとして残される部分は、その両側の地盤面とは連続性、一体性のない突起状の構造物（本件突起状部分）を設けることが予定されていた。なお、本件突起状部分は、実際の造成工事に際してはいったん失われ、その後、再構築されることが予定されていた（丙7、丙6の別紙6参照、弁論の全趣旨）。

イ 本件建築計画（本件軽微変更前のもの）においては、B敷地建物に関し、別紙4、5の図面のとおり、領域分けの高さ起点である海拔44.30mの地点（同図面上に①と記載されている地点。）から下方3mごとにA～Eの各領域が設定され（A領域は高さ41.30～44.30m、B領域は高さ38.30～41.30m、C領域は高さ35.80～38.30m、D領域は高さ32.30～35.30m、E領域は高さ29.30～32.30m）、各領域についてそれぞれ平均地盤面が算定されている。

このうち、D領域とE領域の境界線は、上記図面の②と⑤を結んだ直線及び⑥と⑦を結んだ直線とされ、E領域は、上記図面の②、③、④、⑤を直線で結んだ部分（E領域－I）と、⑥と⑦の間の線状の部分（E領域－II）とされた。そして、これらの平均地盤面の高さは、それぞれ境界部分が地面と接するものとみなし、E領域－Iにつき30.91m、E領域－IIにつき30.80mと算定された上、E領域全体の平均地盤面の高さは30.86mと算定された。他方、D領域の平均地盤面の高さは33.9

9 mと算定された（乙51，52）。

これらの平均地盤面を前提とし，かつ，B敷地建物の住居部分のうち5階建て部分（高さ43.6 m）にはE領域Ⅱが含まれないと解することができるのであれば，B敷地建物の住居部分は，4階建て部分（高さ40.79 m）を含めて，高さ制限を満たしていることとなる（別紙5参照，乙52）。

なお，本件建築主らが平成28年4月21日付けで行った本件軽微変更においては，E領域Ⅱにつき平均地盤面の算定方法を改めて平均地盤面の高さを29.3 mとした上，それに対応する領域は存在しないとして，E領域の平均地盤面の高さを30.91 mとしている（乙68～70，弁論の全趣旨）。

(3) 検討

ア 上記(2)イのような本件建築計画におけるB敷地のE領域の設定については，以下の点を指摘することができる。

(ア) 別紙4の㉔及び㉕の地点については，これらの各点の間に存する本件突起状部分の上部を「建築物が周囲の地面と接する位置」とした上で，E領域の平均地盤面を算定しているが，本件突起状部分は，3 mの高さを有する1 m四方の構造物であり，周囲の地面とは連続性，一体性を全く欠いていることからすると，その頂点部分を「地面」とみることにはいささか無理があること（なお，本件専門官通知には，「地面」自体の定義はないが，盛土の場合に関し，上部の水平な面が幅2 m以上の広がりを持たないものを「局所的な盛土」とし，この場合には当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」として設定する旨定めており（甲103，第1の(1)[2]ウb参照），これとの比較からみても，上記の頂点部分を「地面」とみることには困難があると考えられる。）。

(イ) 仮に上記の頂点部分を「地面」とみることができるとしても、B敷地建物の東面は、本件突起状部分の左右にある約8.4mの区間（別紙4の②④と②⑤の間及び②⑥と②⑦の間）においては、いずれも高さ29.30mで周囲の地面と接しているのに対し、本件突起状部分はB敷地建物の東面に僅か1mでしか接していないことからすると、本件突起状部分の②⑤及び②⑥をもって32.3mの地面があるとして、D領域とE領域の境界線の基点をそこに設定することは、B敷地建物東面が接している地面の高さを全体として正しく把握するものとはいえず、この状況は、本件専門官通知が敷地の形状に特殊性があるものとして挙げている「一部が隆起した敷地等に広がりをもって、建築物が建築される場合」に類似するといえること（なお、元の地形についてみても、B敷地建物東面において、32.3m程度の起伏があったのは、B敷地建物東面の中央付近の本件突起状部分の南北数mの範囲にすぎず、上記の起伏のみをもってB敷地建物東面の平均地盤面を代表する地盤面の高さとして取り扱うことは必ずしも合理的ではないと考えられる（丙7）。）。

(ウ) 参加人の主張によっても、本件突起状部分を設けたのは、もともと他の業者が計画した案では、B敷地建物はほぼ全てが5階建てであったが、建設に反対する一部住民への配慮から、本件建築計画においては、建物を南側に移動することにしたところ、そのままでは5階建てとするのに必要な現況地盤32.3mを確保できないため、建物の中央部分にあった起伏を利用してこれを確保することとし、この起伏を全て残すと本件マンションの住民の居住性を損なうことや、デザインなども考慮して、本件突起状部分を残す設計としたものであるというのであって（前記第2の4(4)（参加人の主張の要旨）ア、丙6，8頁），結局のところ、造成後の敷地に本件突起状部分が残された理由は、もっぱら、その上部を平均地盤面算定上の基点の一つとして利用する点にあったこと。

イ 以上の諸点を勘案すると、そもそも、本件突起状部分の頂点部分は、その物理的形狀からみて、建築基準法施行令2条1項6号に定める建物が接する周囲の「地面」に該当するということは困難であるし（上記ア(ア)）、仮に上記の頂点部分を「地面」とみることができるとしても、本件突起状部分とその周囲の地面によって形成されている敷地の形状の特殊性からみて、上記の頂点部分をD領域とE領域との境界線の基点として採用し、当該基点をもって直線の境界線を設定することは、実際にはB敷地建物の東面の大部分がその最下部においてE領域に属していることを適切に反映しないものとなるから、領域設定として合理性を欠くというべきである（上記ア(イ)、(ウ)）。

(4) 被告らの主張について

ア これに対し、被告及び参加人は、本件突起状部分は切土前の元地形の高さを維持したものであるところ、切土については、その角度を除けば、原地形をどのような形状で切土を行うかについて法令上の規制はないし、また、建築基準法55条は、原地形による地盤面を前提にして10mを超えない建物でなければならないという限度で、既存の周辺住宅を保護する趣旨であるから、切土をして残った本件突起状部分の上端をもって32.3mの地面と接する位置とすることには何ら問題がない旨主張する。

しかしながら、建築基準法施行令2条1項6号及び同条2項は、建築物の高さの算定方法について、「地盤面」すなわち「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面」からの高さによる旨を定めているところ、この規定は、その文理からみて、基本的には建築物が実際に接している地面により地盤面を定めることを内容とするものであることは明らかである。したがって、原地形から切土をしたからといって、切土の態様や土地が建築物と接する位置など、造成後の状況を問わずに、原地形の地盤面をもって同号にいう「地盤面」とすることが当然に認められるわけ

ではない。また、切土をして造成をした場合、一般的には、地盤面が下がり、原地形による地盤面を前提にして建築をするよりも建築物の高さが低くなるということはできようが、そうであったとしても、建築物の高さの判定は、建築基準法施行令2条1項6号が定める地盤面により行われるものであって、原地形ではなく造成後の地形により吟味されるべきものである。そうすると、仮に被告及び参加人の上記主張が、切土の場合は、原地形の地盤面をもって当然に「周囲の地面」とすることができるという趣旨のものであるとすれば、その主張は採用し難いものといわざるを得ない。

イ 被告及び参加人は、B敷地のE領域の設定及び造成地盤面は、開発許可の申請で審査され、適法であるとして開発許可を得ているものである、あるいは、本件突起状部分の大きさや領域設定などについては、開発許可申請の事前審査の段階で、横浜市の開発許可を担当する宅地審査課だけでなく、建築確認を担当する建築安全課においても事前に十分検討を加えた上で、これを了解しているなどと主張し、これを前提として、被告は、設計図面から形式的に算出された建築物の高さが法令に違反していないかを審査すれば足りる旨主張する。

しかし、都道府県知事等が開発行為を許可する際の審査、判断事項は法定されており、都道府県知事等は当該開発行為が都市計画法33条1項各号に掲げる基準に適合しており、かつ、その申請手続が同法等に違反していないと認めるときには開発許可をしなければならないとされている（都市計画法33条1項）ところ、この許可基準として掲げられている都道府県知事等の審査、判断事項をみても、本件の高さ制限との関係で造成後の地盤面の適否等を審査、判断する規定は見当たらない。よって、開発許可処分における審査において、開発行為後の地盤の地表面をそのまま建築基準法上の高さ制限における「建築物が周囲の地面と接する位置」とすることが適切かといった観点からの審査は行われているということとはできず、

開発許可処分においてその点についての判断が示されているわけではないというべきである。

また、参加人は、本件建築計画に関し、横浜市開発事業の調整等に関する条例（甲110）に従って「開発構想書」（同条例10条）を提出し、横浜市長との協議を行った上、「開発事業計画同意通知書」の交付を受け、都市計画法による開発行為許可を取得しているところ、この過程において、同市の建築審査課が平均地盤面や領域設定の適法性を確認している旨主張する。しかしながら、参加人らが平成24年5月に提出した事前相談書（上記条例18条2項9号）に係る協議において、同課は、建築基準法に基づく高さ関係規定については別途確認申請先と協議が必要である旨回答しており（甲109・21枚目）、少なくとも上記の時点では高さ関係規定の適法性は確認されていないことがうかがわれるところである。また、仮に、参加人のいうように、開発許可申請の事前審査の段階で、横浜市の開発許可を担当する宅地審査課だけでなく、建築確認を担当する建築審査課においても事前に検討を加えたという事実があるとしても、この点についての審査は、法令上、建築確認申請を受けた建築主事又は指定確認検査機関において別途行われるべきものとされていることは上記で判示したとおりであるから、このような事実上の事前検討がなされているからといって、本件各処分が当然に適法となるということとはできない。

したがって、被告及び参加人の上記主張はいずれも採用することができない。

(5) 小括

これまで述べてきたところに照らすと、B敷地の平均地盤面を算定するに当たり、別紙4の㉔、㉕の点をD領域とE領域の境界線の基点となるものとしてそこを基点とする直線により両領域の境界を設定することは、合理性を欠くというべきである。

そして、上記のとおり、実際にはB敷地建物の東面の大部分がその最下部においてE領域に属していることを適切に反映すべきであるという観点からすると、上記の境界線の基点とすべき地点は、別紙4の㊸とすることが合理的であると考えられるところ、そうであるとすれば、E領域は現状の領域設定よりも南側に広がり、E領域-Iの平均地盤面の高さも、現状の30.91mよりも低く算定されることとなる。

しかるに、本件建築計画におけるB敷地建物の南側は5階建て部分であり、その最高高さは43.60mであるところ(乙70)、現状ではD領域(平均地盤面の高さ33.88m)及びC領域(平均地盤面の高さ36.80m)のみに属するものとされているが(乙68)、上記のとおり、E領域が現状よりも南側に及ぶことになった場合、B敷地建物南側部分の高さは、E領域に属するべき部分については10mを超えることとなる(なお、このことは、本件軽微変更後の本件建築計画についても同様である。)

よって、本件建築計画のうち、B敷地建物の高さ制限に関する部分は建築基準法55条1項に適合していないというべきであるから、この点を看過して行われた本件変更確認処分2Bは違法であるといわざるを得ない。この点に関する原告らの主張は理由がある。

5 争点(2)エ(建築基準法20条、建築基準法施行令38条3項への適合性(良好な地盤への到達等))について

(1) 良好な地盤について

ア 建築基準法20条は、建築物は、自重、積載荷重、土圧等に対して安全な構造のものとして政令で定める技術的基準等に適合するものでなければならない旨定めている。そして、建築基準法施行令38条3項は、一定以上の高さ、面積及び最下階の床面積に作用する荷重を有する建築物については、基礎の底部を良好な地盤に達することとしなければならない旨を定めている。

上記の良好な地盤とは、建設する建築物を支えるために十分な支持力を有する地盤をいうと解されるところ、本件建築計画においては、建築物の基礎の底部が達する地盤の長期許容応力度（構造物の外力に対する安全性を確保するために定められた部材に許容できる応力度の限界値をいう。）が1000 kN/m²以上（乙35，P. 3-1参照）であれば、上記「良好な地盤」に該当するといえることについては当事者間に争いが無い。

イ 建築基準法施行令93条は、地盤の許容応力度は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない旨を定めている。そして、同条を受けて定められた本件国交省告示（乙59参照）は、第一の条において、地盤の許容応力度を求めるための地盤調査の方法について、ボーリング調査、標準貫入試験、平板載荷試験などを列挙している。

また、同告示は、第二の条において、長期に生ずる力に対する地盤の許容応力度を定める方法について、同条列挙の3つの計算式のうちのいずれかによるものとする旨を定めている。

ウ 原告らは、B敷地の下には軟弱な細砂層があり、B敷地建物の基礎は良好な地盤に到達しておらず、地盤調査も不十分である旨主張するので、この点について検討する。

(2) B敷地建物について実施された地盤調査等の内容

ア 本件建築計画に関しては、平成18年12月まで（甲42）及び平成20年5月まで（甲43）に、それぞれ地盤調査が実施された。

平成18年の調査では、計画地内の9箇所のボーリング調査、標準貫入試験等が行われ、柱状図が作成されたところ、調査結果の要約（甲42，15頁）としては、①調査地の基盤層は上総層群野島層と呼ばれるものに相当し、浮石を多く混入した風化砂岩主体で構成され、一部では強風化状を呈しているところ（NJ1），NJ1層の層相は、細砂及び微細砂の土

砂状を呈しており、N値は一部で60未満を示していること、②風化砂岩層（NJ2）はN値60以上を示しているとの記載がある。

また、平成20年調査は、平成18年調査の追加調査として、計画建物の支持層となる風化砂岩層（NJ2層）の出現状況並びに力学特性を詳細に把握することなどを目的として行われ、新規に5箇所のボーリング調査が行われたほか、既存のボーリング地点（平成18年調査で実施されたもの）のうちNo.3, 6, 8（斜面下部又は中間部）の直近の場所において、風化砂岩の乱れの少ない試料（コアパック）の採取が行われたところ、「検討および考察」（甲43, 21頁）として、基礎設置予定深度にはNJ2層が堆積することから、計画建物の基礎形式としては同層を支持層とした直接基礎が提案されるとしている。

なお、上記の各調査における各ボーリング地点は、別紙7（乙12）のとおりであるところ、本件建築計画（本件変更確認処分2に係るもの。）における構造設計では、B敷地建物の範囲に、既存のボーリング地点のうちNo.6, 8及び9と、新規のボーリング地点（平成20年調査で実施されたもの）のうちNo.4及び5が含まれているとされているものの（乙56の7枚目）、B敷地建物の多数の基礎のうち、東側の中央部分の一部については、NJ2層まで到達せず、NJ1層にとどまる可能性があることが想定されていたことが認められる（前提事実(2)エ、乙34[構造設計標準仕様]、35[構造計算書]（P. 3-1）、36から38。なお、当初の建築確認処分に係る構造設計では、NJ2層まで到達しない可能性が考慮されていなかった（乙20[構造設計標準仕様]、24[構造計算書]（P. 3-1）））。

イ 地盤の長期許容応力度の計算

本件建築計画（本件変更確認処分2に係るもの。）において、B敷地建物の構造計算は、支持形式を直接基礎（独立基礎）とし、支持層をN値が

60以上の風化砂岩層（NJ2層）及びN値が60以上の微細砂層（NJ1層。ただし、全面のフレームAY1－AY15通りの一部）とし、長期許容支持力を1000kN/m²とする設定により行われ、本件国交省告示の式により、NJ2層については地盤の長期許容支持力が4094kN/m²と、NJ1層については1243kN/m²と算出されている（乙35（P.3－1））。なお、上記計算においては、NJ1層の粘着力の数値（本件国交省告示の式の「C」に具体的に代入されるべき数値）として210kN/m²が採用されているところ、この数値は、上記アの平成20年の地盤調査の結果によるものである。

ウ 平板載荷試験

本件建築主らは、平成27年6月から10月にかけて、B敷地建物の基礎となる部分4箇所において、計画する構造物の支持地盤が設計地耐力を満足するか否かを確認することを目的として、平板載荷試験を実施した（乙58の1～4、丙5）。同試験の結果、長期許容支持力度及び長期許容支応力度はいずれも1018kN/m²と判定され、1000kN/m²を超えることが確認された。

エ 以上によれば、B敷地の長期許容支応力度は、本件国交省告示の定める調査方法と計算式に従い算出されたものといえるところ、その数値は、B敷地建物を支えるために十分な支持力を有するものであるといえることができる。

また、上記アのとおり、本件変更確認処分2に係る本件建築計画においては、B敷地建物の基礎の一部がNJ2層まで到達しない可能性があることが想定されていたところ、実際に基礎工事を進めた際に想定地盤面と異なる地盤形状が明らかとなった場合、すなわち、「基礎下に支持層（N>60の風化砂岩層）が確認できない場合」の措置として、ラップルコンクリートを支持層に根入れする置換工法を行う設計とされていることが認

められる（乙34，36～38）。

これらの事情に照らすと，B敷地建物については，基礎の底部を良好な地盤に達することとする設計がされているといえることができるから，本件建築計画は建築基準法施行令93条に適合しているというべきである。

(3) 原告らの主張について

ア 原告らは，建築基準法施行令38条3項の趣旨からすると，複雑な斜面地の土質においては，全ての基礎部分においてボーリング調査を行わなければならない，少なくとも最も弱い部分において基礎の底部が良好な地盤に達していることをボーリング調査等の確実な調査方法によって確認することが求められていると解される旨主張する。

この点，同項は，地盤調査の方法につき何ら具体的に定めるものではなく，また，構造計算に当たり地盤調査を行うべきことを規定する建築基準法施行令93条を受けて定められた本件国交省告示においても，ボーリング調査等を基礎の底部ごとに行うべきことなどの具体的な方法を定めるものではない。そうすると，これらの規定等は，ボーリング調査等による地盤調査に関して，建築計画の対象となる建築物の敷地の状況に応じ，合理的な態様で行えば足りるとする趣旨であると解されるところである。また，地盤の内部の詳細な状況については，事前に覚知することが必ずしも容易ではないことからすると，工事の進捗に応じて適切に対応することができる程度の範囲において事前の調査が行われているのであれば，それを超えた詳細な調査が行われなかったとしても，必ずしも不合理ではないといえる。

これを本件についてみると，本件建築計画の対象となる敷地は，相当複雑な地形であることは上記4(2)のとおりであるが，本件建築計画に先立つ地盤調査において合計14本のボーリング調査が行われ，B敷地の範囲でも5本のボーリング調査が行われており，これが明らかに少なすぎるとま

で断定するに足りる的確な証拠はなく、他方、本件建築計画においては、地盤の内部にも複雑さがあり得ることを想定して、本件変更確認処分2の段階に至ると、基礎の一部がN J 1層にとどまる可能性があることを踏まえた設計に変更されたことは上記(2)で判示したとおりである。これらの点を勘案すると、B敷地建物の全ての基礎につきボーリング調査等が行われていないとしても、必ずしも地盤調査としての合理性を欠くとまではいえないと解されるところである。

したがって、原告らの上記主張は採用することができない。

イ 原告らは、構造計算において、地盤の長期許容応力度を求めるに当たり、N J 1層の粘着力の数値（本件国交省告示の式の（C））を 210 kN/m^2 としていること（乙35P. 3-1参照）が誤りである旨主張する。

この点、上記の数値は、平成20年の地盤調査に係る報告書（甲43）の記載（「表5-3-1」（28頁））によるものであり、その算出方法は、N J 1層について「凝灰質砂岩状を呈していることから『泥岩・凝灰岩・凝灰角礫岩』の計算式を用い」ることとし、「表5-3-3に示すN値より算出する式（ $c = 16.2 \text{ N}^{0.606} \text{ (kN/m}^2\text{)}$ ）の値を基調に設定した。」（31頁）とされていて、上記の式のNにN J 1層の平均N値（72）を代入したものと考えられるところ、上記説明とその根拠となる数値等については特段不合理な点は見当たらないし、上記報告書が、地盤調査に関する相応の専門的知見を有する第三者であると考えられる「株式会社 地盤調査研究所」が作成したものであることにも鑑みると、上記の説明等は信用することができる。他方、原告らの上記主張に沿う意見書（甲81, 90, 93, 113等）については、その信用性を裏付けるに足りる証拠がない。

したがって、原告らの上記主張は採用することができない。

ウ 原告らは、被告が提出した平板載荷試験の結果（乙58）について、そ

のデータを分析すると、基礎部分の表面のみコンクリートで覆った上試験を行うという違法な方法で行われたことが明らかであり、信用性がない旨主張する。

この点、原告らが、水平載荷試験後の現場写真にコンクリートが写っているとしている写真（甲 9 9 添付の「資料 0 - 2」の写真下側のもの）については、載荷版の設置にあたり、「地盤とのなじみをよくするため、薄く砂を撒いてから載荷版を設置する」という場面のもと考えられる（丙 5）から、原告らの上記主張はその前提を欠くとすべきである。また、原告らの上記主張に沿う意見書（甲 9 7， 9 9 等）については、その信用性を裏付けるに足りる証拠がない。

したがって、原告らの上記主張は採用することができない。

エ 原告らは、B 敷地の長期許容支持力の計算は誤っており、また、A 敷地も全体として堅固な地盤とはいえないところ、B 敷地山側垂直法等の土圧を支える外壁についての構造計算がされているかどうか明らかではなく、されているとしても構造計算の結果が基準を満たしていない旨主張する。

しかし、B 敷地の長期許容支持力の計算が誤っているとする原告らの主張が採用できないことについては上記において既に述べたとおりである。また、A 敷地及び B 敷地に関する構造計算書（乙 5 5， 3 5）及び構造計算適合性判定結果通知書（乙 5 4， 5 6）からすると、両敷地について構造計算が行われ、その結果が基準に適合していることが認められ、これを覆すに足りる的確な証拠はない。

したがって、原告らの上記主張は採用することができない。

6 本件確認処分 2 の適法性について

以上によれば、本件確認処分 2 は、B 敷地に関する同 2 B につき、高さ制限に関する建築基準法 5 5 条 1 項に違反するものであるから違法であるというべきであるが、原告らが主張するその余の点について違法があるとは認められ

ない。

第4 結論

よって、①原告らの本件変更確認処分2 Bの取消請求は理由があるからこれを認容し、②本件訴えのうち、本件各建築確認処分及び本件各変更確認処分1の各取消しを求める部分はいずれも不適法であるからこれらを却下し、③原告らのその余の請求は理由がないからこれを棄却することとし、訴訟費用の負担について、行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条、64条本文を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第38部

裁判長裁判官 谷 口 豊

裁判官 徳 井 真

裁判官 細 井 直 彰